

# Prévisions de taux pour les hypothèques de PostFinance

Bien que les hypothèques Saron soient devenues encore plus avantageuses après la forte baisse du taux directeur opérée par la Banque nationale suisse (BNS) en décembre, les hypothèques fixes de durée moyenne restent extrêmement attractives.

## Situation économique actuelle

L'évolution économique en Suisse s'est quelque peu stabilisée durant l'été et l'automne de cette année. Il est surtout réjouissant de constater que la consommation et l'activité de construction ont à nouveau légèrement augmenté, ce qui a permis aux secteurs économiques axés sur la demande intérieure d'amorcer une reprise modérée. Néanmoins, la BNS a décidé en décembre d'abaisser son taux directeur de 50 points de base à 0,5%. Elle a aussi laissé entendre à plusieurs reprises au cours des derniers mois qu'un nouvel assouplissement de la politique monétaire n'était pas à exclure prochainement. Cela montre que la BNS considère la tendance à l'appréciation du franc suisse ainsi que ses conséquences comme très risquées.

Les effets se font surtout ressentir sur le taux d'inflation en Suisse qui a nettement fléchi au cours de l'année dernière et se situe encore à 0,7%. Cette diminution est principalement due aux biens importés, dont les prix sont inférieurs de 2,3% à ceux

de l'année précédente. Afin d'éviter une nouvelle chute du taux d'inflation, la BNS abaisse les taux d'intérêt et reste prête à intervenir sur le marché des devises si nécessaire. Cela est d'autant plus vrai que les principales banques centrales internationales ont commencé à assouplir leur politique monétaire cette année. La banque centrale américaine (Fed) en particulier, et peut-être aussi la Banque centrale européenne (BCE), pourraient engager de nouvelles baisses de taux d'intérêt l'année prochaine, ce qui pourrait réduire la différence de taux par rapport au franc et donc renforcer la pression à la hausse sur le franc.

Cette attente d'un fort assouplissement de la politique monétaire est probablement la raison principale pour laquelle les taux d'intérêt du marché suisse des capitaux ont encore nettement baissé ces derniers mois. Toutefois, compte tenu de leur niveau actuellement très bas, le potentiel de baisse semble de plus en plus mince.

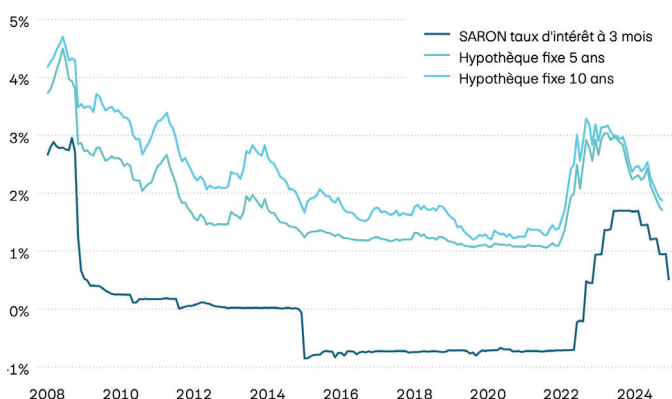
## Prévision des taux

Prévision sur	3 mois	6 mois	12 mois
Saron	↘	↘	↘
Hypothèque fixe 5 ans	→	→	↗
Hypothèque fixe 7 ans	→	→	↗
Hypothèque fixe 10 ans	→	→	↗

Nous nous attendons à de nouvelles baisses des taux directeurs de la BNS dans le courant de l'année prochaine et donc à une diminution des conditions de financement pour les hypothèques Saron. S'agissant des hypothèques fixes, elles devraient évoluer latéralement et même s'orienter légèrement à la hausse à moyen terme. La raison en est la suivante: le niveau actuel des taux d'intérêt sur le marché des capitaux est très bas compte tenu de la situation conjoncturelle et reflète déjà l'attente d'un retour prochain de la BNS à des taux d'intérêt négatifs.

→ les taux d'intérêt varient de moins de 0,25%    ↗ les taux d'intérêt augmentent entre 0,25% et 0,49%    ↑ les taux d'intérêt augmentent de 0,50% ou plus  
 ↘ les taux d'intérêt baissent entre 0,25% et 0,49%    ↘ les taux d'intérêt baissent de 0,50% ou plus

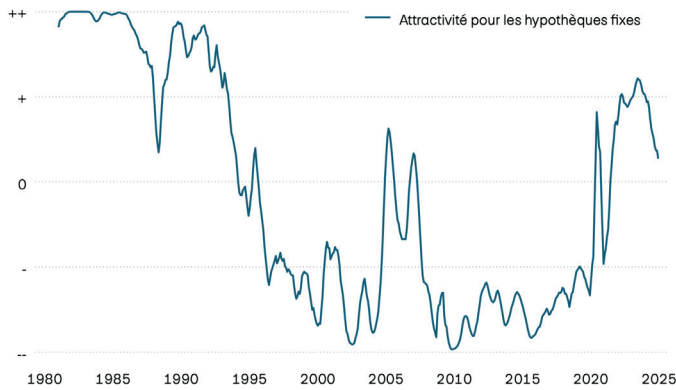
## Évolution des taux d'intérêt hypothécaires en Suisse



Après avoir fortement augmenté en 2022 et au début de 2023 dans le sillage de la hausse de l'inflation et du resserrement de la politique monétaire, les taux d'intérêt des hypothèques fixes en Suisse tendent de nouveau à reculer depuis un an et demi. Cette évolution est également liée à l'anticipation de fortes baisses des taux directeurs par la BNS. Il est intéressant de noter que le niveau actuel des hypothèques fixes n'a été atteint historiquement que dans les phases où les taux directeurs, et donc aussi les taux SARON à 3 mois, étaient nuls ou même négatifs. Le potentiel de nouvelles baisses des taux d'intérêt pour les hypothèques fixes semble limité. Il faut plutôt s'attendre encore une fois à une légère tendance à la hausse.

Source: SIX, les valeurs jusqu'à décembre 2021 compris sont basées sur Libor et à partir de janvier 2022, sur Saron.

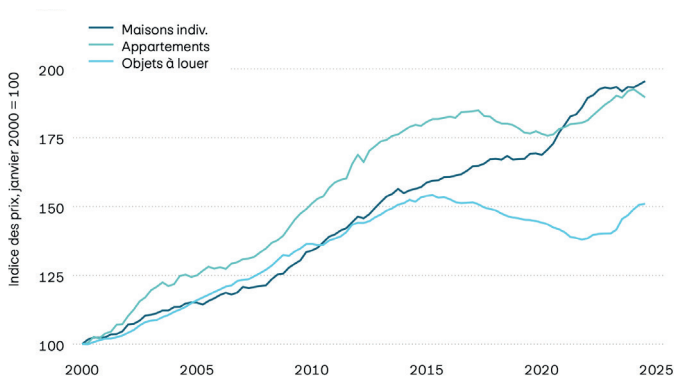
## Hypothèque Saron ou hypothèque fixe



L'indice d'attractivité de PostFinance continue de reculer. Malgré la forte baisse récente des taux directeurs, l'hypothèque fixe reste tout de même systématiquement la variante de financement la plus intéressante. Cela s'explique notamment par la forte baisse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux et, en conséquence, par la diminution des frais financiers pour les hypothèques fixes au cours du dernier trimestre. Mais si la BNS assouplit à nouveau la politique monétaire, les hypothèques Saron pourraient, à moyen terme, redevenir plus attrayantes que les hypothèques fixes.

Source: PostFinance SA, BNS, SIX, Web Financial Group, SECO, KOF

## Progression des prix de l'immobilier – maison individuelle et propriété par étage



Au cours du dernier trimestre, les prix des logements locatifs ont nettement reculé pour la première fois en cinq trimestres, tandis que les prix des logements en propriété ont continué de baisser. La perspective d'une diminution prochaine du taux d'intérêt de référence pourrait avoir eu un impact sur les logements locatifs. La baisse des prix des logements en propriété peut s'expliquer par l'attitude attendiste des acheteurs potentiels, qui spéculent sur une nouvelle baisse des frais financiers en raison de l'assouplissement attendu de la politique monétaire et hésitent donc encore à acheter. À l'inverse, les prix des maisons individuelles ont à nouveau nettement augmenté, ce qui est probablement dû à la pénurie persistante de l'offre et à la forte baisse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux.

Source: OFS

## Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S1 2024	S2 2024	S3 2024	2024	2025	2026
Croissance du PIB	0.4%	1.5%	2.0%	1.8%	1.4%	1.6%
Inflation	1.2%	1.4%	1.1%	1.3%	0.8%	1.2%
Chômage	2.4%	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%
Immigration nette (nombre de personnes)	24 000	22 000	19 000	85 000	75 000	70 000
Taux de change EUR/CHF	0.96	0.97	0.94	0.95	0.92	0.90

Source: Bloomberg, Allfunds Tech Solutions, OFS

## Explication des termes

**Inflation:** Par «inflation», on entend une hausse constante du niveau général des prix pour les marchandises et les services dans une économie sur un laps de temps défini. Quand le niveau des prix augmente, le pouvoir d'achat diminue, c'est-à-dire qu'avec le même montant d'argent, on obtient moins de marchandises et de services.

**Conjoncture:** La conjoncture est la situation économique actuelle d'un pays, qui reflète les changements et les fluctuations de l'activité commerciale. Après un essor, il y a toujours à un moment ou à un autre une récession. Ce mouvement est décrit comme le cycle conjoncturel. Une bonne conjoncture signifie que l'économie va bien, et inversement.

**Taux d'intérêt sur le marché des capitaux:** Les taux d'intérêt sur le marché des capitaux sont des taux avec une durée de plus d'une année. Ils sont essentiels pour les coûts des financements à long terme.

**Financements sur le marché monétaire:** Les financements sur le marché monétaire sont des financements avec une durée d'une année maximum.

**Taux directeur:** Les taux directeurs sont les taux d'intérêt fixés par les banques centrales et qui servent d'instrument important de la politique monétaire. Les taux directeurs indiquent à quel taux d'intérêt les banques d'affaires peuvent emprunter des liquidités. Par conséquent, la plupart des intérêts à court terme d'une économie évoluent avec les taux directeurs.

## Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

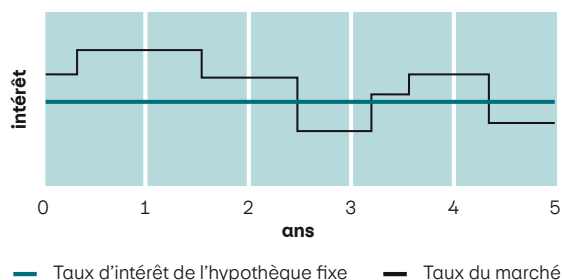
Chez PostFinance, vous trouverez la forme de financement adaptée à votre bien immobilier.

Une hypothèque avec un taux d'intérêt fixe ou une hypothèque pour laquelle vous pouvez déterminer vous-même le niveau de risque et de sécurité? Nous vous proposons des solutions individuelles pour le financement de votre logement.

### Hypothèque fixe

Idéal lors de taux d'intérêt bas et en prévision d'une hausse des taux. Vous êtes à l'abri d'une augmentation des taux et pouvez planifier précisément vos coûts.

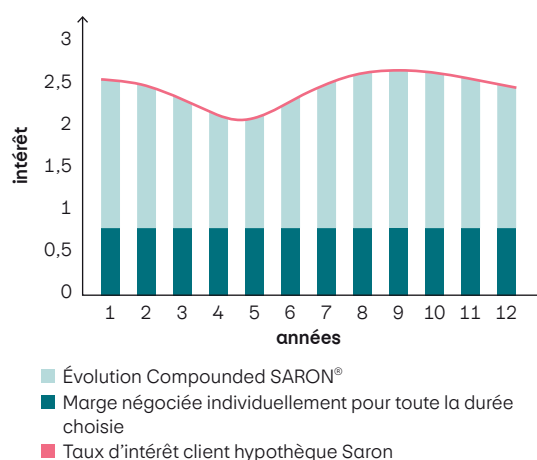
#### Durée et taux d'intérêt



### Hypothèque Saron

L'hypothèque Saron est très intéressante lorsque le niveau des taux est moyen ou élevé et que des baisses de taux sont à prévoir. Le taux d'intérêt peut fortement varier selon la conjoncture pendant la durée de l'hypothèque. Vous conservez toutefois une marge de manœuvre en ayant la possibilité de passer à une hypothèque fixe de PostFinance pendant cette période.

#### Durée et taux d'intérêt



Vous vous intéressez aux placements immobiliers?

L'«Aperçu du marché» de notre [Boussole de l'investissement](#) vous livre une analyse actuelle des placements immobiliers suisses.

→ [Créer une offre hypothécaire maintenant](#)

#### Avez-vous des questions?

Nos expertes et experts vous assisteront volontiers. En outre, vous pouvez nous joindre par téléphone au +41 58 448 14 14 ou consulter notre site Internet [postfinance.ch/hypotheques](https://postfinance.ch/hypotheques).

## Mentions légales

Le présent document et les informations et indications qu'il contient ont uniquement une visée informative et ne sauraient constituer un conseil, une invitation à soumettre une offre ou à acheter des produits associés. Le client ou toute tierce personne agit de manière autonome et est seul responsable du respect des lois et règlements, ainsi que des instructions de service. PostFinance a consulté des sources jugées fiables et crédibles. Cependant, elle ne peut garantir l'exactitude, la précision, la fiabilité, l'actualité ou l'exhaustivité de ces informations et décline, dans la mesure autorisée par la loi, toute responsabilité à cet égard. Les indications de taux d'intérêt et de prix sont d'actualité, mais l'évolution effective peut différer à tout moment de ces prévisions. Le contenu du présent document repose sur de nombreuses hypothèses. Les présentes informations et opinions ne constituent donc pas une base solide pour votre décision de financement. Avant toute décision, nous vous recommandons de demander le conseil approfondi de spécialistes. La reproduction totale ou partielle est interdite sans l'accord écrit préalable de PostFinance.

État des données: 12 décembre 2024

Clôture de la rédaction: 12 décembre 2024

PostFinance SA  
Mingerstrasse 20  
3030 Berne

[www.postfinance.ch](https://www.postfinance.ch)

#### S'abonner aux prévisions des taux d'intérêt

Nous vous informons de l'évolution des taux d'intérêt et des événements sur le marché hypothécaire et immobilier.

→ [S'abonner maintenant dans e-finance](#)  
ou sur [postfinance.ch](https://postfinance.ch)